



Textliche Festsetzungen
Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:
Die Dachneigung und die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

TRAUFHÖHE:
Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) bezogen auf OK Straße (Endausbau) beträgt bei eingeschossiger Bauweise 4,50 m und bei zweigeschossiger Bauweise 7,00 m. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:
Die maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf Oberkante (OK) Straße (Endausbau) beträgt bei eingeschossiger Bauweise 10,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise 11,50 m. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten gemäßig für Dachschneitte.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:
Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die für die Errichtung dieser Anlagen festgesetzten Flächen und innerhalb der Flächen, die als Vorzone Nebenanlagen bzw. Gartenseite Nebenanlagen gekennzeichnet sind, zulässig. Weitere Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von maximal 3,00 m² betragen. Die Gestaltung dieser Anlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

DOPELHÄUSER:
Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

WINTERGÄRTEN:
Die Errichtung von Wintergärten ist auch auf den Flächen, die als Gartenseite Nebenanlagen gekennzeichnet sind, zulässig.

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. vereinfachten Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Grundrflächenzahl § 19 BauNVO	0,4	0,8	20-35°	20 BauNVO
Bauweise	0	20-35°	ZD/SDPD	20 BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung

- Elektrizität
- Abfall

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- P Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünflächen
- Öffentlich zugängliche Parkanlage
- Baumpflanzung bis max. 6 m nur südlich dieser Linie zulässig

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

Bestandsangaben

Sonstige Planzeichen Anlage 1 Teil 15

VORGÄRTEN:
Generell gilt die Vorgartensatzung der Stadt Oelde mit Ausnahme des § 4(1) und § 4(3) S. 2.
Niedrige Hecken (0,60m) sind in den Vorgärten zugelassen, geschlossene Einfriedungen sind ausgeschlossen.
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind in den Vorgärten Acker campese 'Eisrig' zu pflanzen. Die Vorbauten und Nebenanlagen (Garagen, Carports, Kellerersträume) dürfen pflanzengestrichen in die gesondert ausgewiesene Vorzone vorrücken und werden somit Bestandteil der gesamten Vorgarten- und Straßengestaltung.

EINFRIEDUNGEN:
Wenn Einfriedungen erstellt werden, dann nur die Einfriedung der Vorgärten bis zur vorderen Baugrenzhöhe der Hauptgebäude und als Hecke oder beidseitig bepflanzter Zaun bis zu 1,20 m Höhe.

Gemäß § 9 Nr. 25 BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Im Zusammenhang mit den Verschüttungskriterien dieser Sonderniedung gelten folgende Bindungen:
Baumpflanzungen: Entlang der Hauptzufahrt sowohl im öffentlichen wie auf den anschließenden privaten Baugrundstücken (Vorgärten) können Bäume und vorhandene, zu ergänzende u. neu anzulegende Heckenpflanzungen ohne Höhenbeschränkungen angelegt werden.
Im privaten Bereich können auf den Baugrundstücken entlang der südlichen Stichstraße- und des nordwestl. Stichweges Bäume vor den Nordseiten der Häuser von ca. 10,00 m Kronenhöhe gepflanzt werden. Diese Baum- u. Strauchpflanzungen sind mit heimischen Gehölzen anzulegen.
Sträucher: Für die südlichen Baugrundstücke entlang der Brede können Bäume und Sträucher bis zu einer Entwicklungshöhe von ca. 6,00 m gepflanzt werden. Für die südliche und sonst seitliche Abgrenzung der Grundstücke können die Sträucher eine max. Höhe von 2,50 m erreichen.
Im Plan ist der Bereich in dem Bäume gepflanzt werden dürfen gekennzeichnet. In den nördlichen Gärten sind Pflanzungen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:
Die westliche das Baugebiet begrenzendes Hecke und Teile der im Nordosten gelegene Hecke sind zu erhalten und zu ergänzen (Windschutz im fachen Gelände). Als Ersatz für Teile der nördlichen Hecke wird nördlich der Hauptzufahrt eine neue Hecke mit Überstehern gepflanzt.

STANDPLATZ FÜR MÜLLBEHÄLTER AN LEEERUNGSTAGEN:
Im äußersten Nordwesten, Südwesten und Südosten werden die Grundstücke nicht von Müllfahrzeugen angefahren. Für diese insgesamt acht Hausseinheiten werden je ein Aufstellplatz im Westen u. im Osten hergerichtet, im Zusammenhang mit der Pflasterung der Straßenwege.

Gem. § 9(1a) BauGB
ZUORDNUNG FÜR FLÄCHEN U. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
Die Festsetzungen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Planes und außerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Planes auf den Grundstücken Flur 401, Flurstücke 360/361 (hellgrün) erfolgen als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9(3) BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden in diesem Bebauungsplan dem als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet (Sammelausweisung).

Hinweise und Empfehlungen

- Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
- Gemäß Gutachten des Büros Korte und Greive vom 02.04.2002 ist das gesamte Plangebiet durch das relativ hoch anstehende Grundwasser geprägt. Es wurden Grundwasserstände von 1,20 m, 1,50 m und 1,70 m unter Flur - bezogen auf bestehende Geländeoberfläche - gefunden.
- Denkmalschutz/Denkmalpflege
Im Falle von möglichen historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 4 TransparenzG vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 DL-RL-G NRW vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, ber. S. 975) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Diese 2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 04.10.2010 aufgestellt worden.

Oelde, den 05.10.2010

gez. Knop
Bürgermeister

gez. Pokolm
Schriftführerin

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 05.10.2010

gez. Abel
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Oelde hat am 04.10.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 2. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" einschl. der Begründung beschlossen.

Oelde, den 05.10.2010

gez. Knop
Bürgermeister

gez. Pokolm
Schriftführerin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" am 06.12.2010 als Satzung beschlossen.

Oelde, den 07.12.2010

gez. Knop
Bürgermeister

gez. Beckstedde
Schriftführerin

Diese 2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" liegt einschl. der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 23.12.2010 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 23.12.2010 tritt diese 2. vereinfachte Änderung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 23.12.2010

gez. Knop
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN
© Geobasisatlas Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen"

- 2. vereinfachte Änderung -

Gemarkung: Oelde
Flur: 303
Planungsstand: Satzungsfassung

Maßstab: 1 : 500

Fachdienst:
Planung und Stadtentwicklung

Stand 10/10 - Gez. ra
Dateiname: BP087-2-vereinfachte-änderung.dwg

KOPIE DER
1. AUSFERTIGUNG